

Fassung vom 30.3.1972

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 2 Abs. 6, Satz 1 und § 9, Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Gögerlstraße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 241, 242, 242/2, 244, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 410/3, 410/4, 412, 413, 413/1, 414, 419, 420, 421, 422, 423, 423/1, 424, 424/1, 424/2, 425, 668, 672, 679 und 680.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1.1 Der Bebauungsplan wird aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2, Satz 3 BBauG):

Infolge der durch die Schließung des Kohlenbergwerkes bedingten Umstrukturierung des Raumes Peißenberg werden dringend neue Wohnungen benötigt. Im Gebiet "Gögerlstraße" wurden ohne Bebauungsplan bereits einige Wohngebäude errichtet. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus zeitlichen Gründen kann das bevorstehende Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden.

1.2 Der Marktgemeinderat hat am 20.10.1970 mit Beschluß Nr. 263/70 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG für das Gebiet "Gögerlstraße" beschlossen.

1.3 Mit Beschluß des Marktgemeinderates Nr. 97 vom 28.3.1972 wurde der Geltungsbereich aufgrund einer Empfehlung der Regierung von Oberbayern ausgeweitet.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

2.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet mit einer Größe von ca. 2,0 ha liegt nördlich des bestehenden Ortskernes.

2.2 Das Gelände bildet einen nach Norden gleichmäßig ansteigenden Hang. Der Grundwasserstand liegt mehr als 5 m unter Gelände.

2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 cm Humus, darunter reiner Kies.

3. Geplante Nutzung:

3.1 Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 g BBauG und § 3 Abs. 4 BauNVO)	1,3750
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	0,6350

3.2 Auf der gesamten Nutzfläche sollen unter Einbeziehung der bereits errichteten Gebäude insgesamt untergebracht werden:

3 Wohngebäude, erdgeschossig, mit der Möglichkeit, das Kellergeschoß teilweise auszubauen (Hanghäuser),

12 Wohngebäude zweigeschossig.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung.

3.4 Aufgrund der vorhandenen und der beabsichtigten Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt 27 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von 2,6 ergibt dies 70 Einwohner. Das Neuplanungsgebiet (Brutto-Wohnbaufläche) umfaßt 2,0100 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 35 Einwohnern je ha. Diese relativ niedrige Einwohnerdichte ergibt sich aus der Einbeziehung des bebauungsfreien Kreuzungsbereiches Fendter Straße/Forster Straße in den Geltungsbereich des Planes.


4. Erschließung:

4.1 Das neu ausgewiesene Baugelände erhält von der Forster Straße eine 6 m breite Zufahrt mit beidseitigen Fußwegen von 1,50 m und wird so an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In späterer Zeit ist die Weiterführung der im Baugebiet anzulegenden Straßen bis zur Einmündung in andere Ortsstraßen vorgesehen. Dies kann jedoch erst geschehen, wenn das anschließende, rein landwirtschaftlich genutzte Gelände, für eine Bebauung zur Verfügung steht. Bis dahin können die jetzt zu errichtenden Anschlußtrompeten als Umkehrplätze verwendet werden.


- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Es ist vorgesehen, das Gebiet an die Ortskanalisation anzuschließen und so die Abwässer aus dem geplanten Baugebiet zu beseitigen. Die jetzt vorhandenen Klär- und Versitzgruben werden dann beseitigt.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die gemeindliche staubfreie Müllabfuhr gesichert.
5. Überschlägig ermittelte Kosten:
- 5.1 Für die Kanalisation des neuen Baugebietes 100.000,-- DM
- 5.2 Für die Straßenherstellung einschl.d.Kosten für die Gehsteigerstellung u.d.Strassenbeleuchtg. 150.000,-- DM
- 5.3 Kosten für die Wasserversorgung und die Stromversorgung fallen nicht mehr an, da diese Anlagen bereits erstellt sind.
- 5.4 Für die Kostenbeteiligung des Marktes, die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, die Kostenspaltung und die Leistungen von Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der gemeindlichen Erschließungssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

Peißenberg, den 30.3.1972

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG


(Hasler)
OBI.

MARKT PEISSENBERG:


(Leibold)
1. Bürgermeister